

SABİT FAİZLİ KONUT FİNANSMANI (MORTGAGE) KREDİ SÖZLEŞMESİ

Müşteri No :
Adı ve Soyadı :

MADDE 1 - TANIMLAR VE KISALTMALAR

İşbu kredi sözleşmesi metninde geçen aşağıdaki ibareler karşılardaki anlamları ifade edecektir.

Banka: Türkiye Halk Bankası A.Ş.

Müşteri: Banka'dan "Kredi" alan, işbu sözleşme'yi "Borçlu" sıfatı ile imzalayan kişi, konut yapı kooperatifi ortağı kişi, konut yapı kooperatifi tüzel kişiliği ve/veya kefil/kefiller.

Kredi: Banka'nın, konut veya gayrimenkulün satın alınması veya konutun inşa edilmesinin finansmanı için ve/veya Müşteri'nin sahibi olduğu konutu teminat olarak almak suretiyle diğer nakit ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik olarak ve/veya Müşteri'nin 5582 Sayılı Kanun kapsamına giren kredilerinin yeniden finansmanı amacıyla, Müşteri'ye işbu sözleşme dairesinde tahsis ettiği/edeceği tüm krediler.

Hesap: Banka tarafından yapılan ödemeler, tahakkuk ettirilen komisyon, faiz, her türlü vergi ve resimler ile Kredi sebebiyle Bankaca yapılacak her türlü hizmet karşılığı olarak alınacak ücretler, Müşteri tarafından Banka'ya yapılacak ödemelerin hesap ve tespitinde kullanılmak üzere, Banka nezdinde Müşteri adına açılan hesap/hesaplar.

Kredi Tutarı: Müşteri'ye işbu sözleşme ve ilgili Kredi gereğince ödenecek azami tutar.

Geri Ödeme Planı: İşbu Sözleşme gereğince Müşteri'ye kullandırılan Kredi'nin/ Kredi'lerin anapara, faiz, ödenmesinin gerekmesi halinde KKDF ve her türlü vergi ve masraflarıyla birlikte geri ödeme toplam tutarı ile Taksit ödeme tarih ve tutarlarını gösteren belge.

Bilgi Formu: Kredinin maddi yükümlülüklerini içeren belge.

Taksit: Kredinin geri ödenmesinde, her bir aya karşılık gelen anapara tutarı ile bu tutara karşılık gelen faiz ve ödenmesinin gerekmesi halinde KKDF ve diğer yasal ödemeler toplamından oluşan tutar.

Taksit Tarihi: Geri Ödeme Planı'nda, Sözleşme Öncesi Bilgi Formu'nda ve işbu sözleşmenin ayrılmaz parçası olan sair eklerinde kredinin vadesi boyunca hesaplanan Taksitlerin ödeneceğini gösteren her bir tarih.

Teminat: Kredi'nin güvencesini teşkil etmek üzere Müşteri tarafından Banka lehine veya emrine tesis, tescil yahut teslim edilen ipotekler ve/veya Banka tarafından kabul edilebilecek sair değerler veya kefalet gibi şahsi güvenceler.

Toplam Borç: Müşteri'nin Kredi tahtında Banka'ya ödeyeceği anapara, faiz, ödenmesinin gerekmesi halinde KKDF ve her türlü giderlerin toplamı olarak, Sözleşme'nin eki ve ayrılmaz parçası olan Geri Ödeme Planı'nda gösterilen tutar.

TCMB: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası

TL: Türk Lirası

KKDF: Kaynak Kullanımını Destekleme Fonu

BSMV: Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi

MADDE 2 - AMAÇ

2.1. İşbu Konut Finansmanı Sözleşmesi, Banka ile Müşteri arasında (birlikte "Taraflar"), Müşteri'nin satın alacağı veya inşa ettireceği konutun finanse edilmesi veya sahibi olduğu konutun teminatı altında ya da bu ikisinin yeniden finansmanı amacıyla, Bankaca Müşteri'ye Kredi tesis edilmesinin hüküm ve koşullarını belirlemek, Taraflar arasında Kredi kullanımından doğacak ilişkileri saptamak amacıyla düzenlenmiştir.

2.2. Banka, uygun bulunduğu takdirde, Müşteri'ye tanımladığı Kredi limiti içinde kalması koşulu ile konut finansmanı kapsamında bir veya birden fazla Kredi kullanılabilecektir.

MADDE 3 - MÜŞTERİ BEYANI

3.1. Müşteri, Bireysel Kredi Başvuru Formu'nda ve kredi başvurusu esnasında Banka tarafından talep edilen diğer belgelerde belirttiği bilgilerin doğru olduğunu ve Banka'nın bu bilgilere dayanarak Kredi'yi tahsis ettiğini/edeceğini, bu bilgilerden herhangi biri veya birkaçının doğru olmadığını anlaşılmaması veya Kredi kullanma koşullarının sonradan değişmesi halinde Banka'nın Kredi'yi kullandırmaktan vazgeçebileceğini kabul, beyan ve taahhüt eder. Yanıltıcı bilgi verildiğinin Kredi kullandırım tarihinden sonra anlaşılması halinde ise Banka borcun tamamını muaccel kılmaya yetkilidir.

3.2. Müşteri, Banka nezdinde açtığı veya açtıracağı her türlü hesaplarda, yapacağı işlemlerde ve kullandığı/ kullanacağı Kredi'lerde kendi adına ve hesabına hareket ettiğini, başkası hesabına hareket etmesi halinde 5549 sayılı Kanun'un 15. maddesine uygun olarak kimin hesabına işlem yaptığını ve bu kişinin kimlik bilgilerini, işlemin yapılmasından önce Banka'ya yazılı olarak bildireceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

MADDE 4 - KREDİ FAİZİ

İşbu Kredi'ye sabit faiz oranı uygulanacak olup, faiz oranı aşağıda ve sözleşmenin eki ve ayrılmaz bir parçası olan Geri Ödeme Planı'nda gösterildiği gibi olacaktır. Sabit faizli krediler için, kredi faiz oranı ve geri ödeme tutarları Kredi vadesi boyunca değişmeyecektir. Sözleşmede akdedilen sabit faiz oranı ancak, tarafların ortak rızası halinde değiştirilebilecektir.

Kredi Faiz Oranı: Yıllık % , Müşteriye Maliyet Oranı: Yıllık %

MADDE 5 - KREDİ TUTARI, VADE VE TOPLAM BORÇ TUTARININ DAĞILIMI

İşbu sözleşme tahtında kullanılacak Kredi'nin tutarı, vadesi ve Kredi'den kaynaklanan Toplam Borç tutarının anapara, faiz ve diğer giderler itibarıyla dağılımı aşağıda ve ayrıca sözleşmenin eki ve ayrılmaz bir parçası olan Geri Ödeme Planı'nda gösterildiği gibi olacaktır.

Kredi Tutarı	:
Kredi Hesap Numarası	:
Vadesiz Hesap Numarası	:
Kredi Vadesi (Ay)	:
İlk Ödeme Tarihi	:
Son Ödeme Tarihi	:
Toplam Anapara Tutarı	:
Toplam Faiz Tutarı	:
Toplam Diğer Giderler Tutarı	:
Toplam Ödenecek Tutar	:

MADDE 6 - GERİ ÖDEME VE HESAPTAN TAHSİLAT YETKİSİ

6.1. Kredi, işbu sözleşmenin devamı ve ayrılmaz bir parçası olan Geri Ödeme Planı'nda gösterilen Taksit Tarihlerinde, anapara, faiz ve varsa yasal olarak ödenmesi gerekli vergi ve fonların toplamından oluşan Taksit tutarlarının nakden ve defaten Banka'ya ödenmesi suretiyle tahsil edilecektir. Geri Ödeme Planı'nda belirtilen Taksit Tarihleri'nin resmi tatil gününe denk gelmesi halinde, Taksit ödemesi bir sonraki iş gününde yapılacaktır.

6.2. Banka, vadesi gelmiş Taksit'ler için kısmi tahsilat talebini kabul edip etmemekte serbesttir. Müşteri; Banka'nın kısmi tahsilât talebini kabul etmesi halinde yapılacak tahsilâtın öncelikle masraf ve taksit içerisindeki faiz ve fer'ilerine mahsup edilmesini, Taksit'in ödenmeyen kısmına tahsil gününe kadar geçen süre için gecikme faizi ve buna ilişkin masrafları ödeyeceklerini, kısmi tahsilât yapılan Taksit'e ilişkin tüm unsurlar tahsil edilmedikçe takip eden Taksit için tahsilât yapılmayacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.

6.3. Müşteri, Kredi Taksitlerinin ve/veya Kredi'ye ilişkin doğmuş/doğabilecek her türlü faiz, masraf, ücret, vergi ve fonların Banka nezdindeki maaşının yatırıldığı hesap da dahil olmak üzere her türlü hesaplarından, Hesap bakiyesinin yetersiz olması durumunda, müşterinin açık talimatı olması halinde kredili mevduat hesabı açılabilirliğini ve kredili mevduat hesabı limitinden tahsil edileceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

6.4. İşbu sözleşme kapsamında kullanılacak Kredi'ye ilişkin hazırlanan Geri Ödeme Planı; aylık eşit taksitli düzenlenebileceği gibi Müşteri'nin talep etmesi ve Banka'nın uygun görmesi durumunda, üç ayda bir dönemsel ödemeli, artan taksitli, azalan taksitli, ödemesiz dönemli, esnek ödemeli veya sair şekilde de düzenlenebilecektir.

6.5. Vadesinden önce kapatılan krediler ile ilgili olarak Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un ilgili hükümleri saklıdır.

MADDE 7 - KREDİNİN DÖVİZ CİNSİNDEN KULLANILMASI

İşbu sözleşmede borç tutarı ve geri ödeme planında belirtilen taksitler, döviz cinsinden gösterildiği takdirde ödeme günündeki Banka Efektif Satış Kuru üzerinden TL karşılığı veya efektif olarak ödenecektir. Müşteri, kredi borcunu döviz olarak itfa etmeyi seçtiği takdirde borç bakiyesine ilişkin kur farkı üzerinden oluşan kısma isabet eden yasal orandaki fon ve gider vergisini, tahakkuk tarihinde veya kredinin kapatıldığı tarihte yukarıda belirtilen ödemeleri dışında ayrıca ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

MADDE 8 - KREDİ HESABININ İŞLEYİŞİ VE KREDİ'NİN KULLANIMINDA BANKA'NIN SORUMLULUĞU

8.1. Banka, işbu Kredi'yi, Müşteri'ye nakden ödeyerek veya adına açılacak vadesiz mevduat hesabına virman yaparak ya da Müşteri'nin talebi gereği satıcı/sağlayıcı gerçek ve tüzel kişilere ödeme yapmak suretiyle kullanırabilir. Banka, Müşteri'ye işbu sözleşme kapsamında kullandığı Kredi'yi belirli bir konutun satın alınması veya belli bir satıcı/sağlayıcı ile hukuki işlem yapılması koşulu ile vermemiş olup, Müşteri, satın alınacak taşınır/taşınmaz/ hizmetle ilgili 3. şahıslar ile aralarında çıkabilecek anlaşmazlıklardan veya malın ayıplı olması, hiç ya da zamanında teslim edilmemesi ve benzeri hususlarda çıkacak uyuşmazlıklardan Banka'nın hiçbir sorumluluğu olmayacağını, bu gibi hususların Kredi'nin geri ödenmesine ve bu sözleşmeden doğan yükümlülüklerin yerine getirilmesine engel oluşturmayacağını kabul ve taahhüt eder.

8.2. Banka, işbu Kredi'yi, müteahhit, konut üreticileri, satıcı ve sağlayıcı ile yaptığı özel yazılı kampanya anlaşmaları çerçevesinde belli bir mal veya hizmetin satın alınması/sağlanması şartıyla kullandırması ve Kredi tutarını doğrudan satıcı/sağlayıcıya ödemesi halinde, satın alınan malın veya hizmetin hiç ya da gereği gibi teslim edilmemesinden satıcı veya sağlayıcı ile birlikte sorumlu olur.

8.3. Banka'nın işbu Kredi'yi, müteahhit, konut üreticileri, satıcı veya sağlayıcı ile yaptığı özel yazılı kampanya anlaşmaları çerçevesinde belli bir taşınırın/taşınmazın ya da mal veya hizmetin satın alınması/sağlanması şartıyla kullandırması durumunda, tahsis edilen Kredi, doğrudan Müşteri nam ve hesabına ilgili 3. şahsa ödenerek kullanılacak olup, Müşteri bu işlemlerin ve kendi adına tahsis edilen Kredi'nin yine kendi nam ve hesabına yapılmış ödeme olarak 3. şahsa yapılması hususunda Banka'yı yetkili kıldığını gayrikabirücu olarak kabul ve taahhüt eder.

8.4. Müşteri, işbu sözleşme kapsamında kullanacağı Kredi'yi mesleki/ticari faaliyetleri ile ilgili olarak kullanmayacağını, söz konusu Kredi'nin ticari/mesleki faaliyetleri ile ilgili olarak kullanıldığının tespitine bağlı olarak Banka aleyhine BSMV müeyyidesi uygulanması halinde, istisna edilen BSMV tutarı ve cezalarının kendisine ait olacağını, bu tutarları Banka'nın ilk talebinde talep tarihinden ödeme tarihine kadar geçen günlere ait Banka ile Müşteri arasında imzalanan işbu sözleşmede yer alan temerrüt faizi ile birlikte Banka'ya derhal, nakden ve defaten ödeyeceğini, ödenmemesi halinde işbu Kredi'nin teminatı olarak tesis edilecek

ipoteğın, söz konusu BSMV ve cezalarının da teminatını teşkil edeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

8.5. Müşteri, kredi taksitleri sona ermeden krediye konu konutun tamamını ya da bir kısmını üçüncü bir kişiye devretmesi halinde, kredinin konut finansmanı kredisi olma vasfından çıkacak olması nedeniyle krediye uygulanan KKDF ve BSMV muafiyetinin sona ereceğini, kredi taksitleri sona ermeden krediye konu konutun tamamının ya da bir kısmının üçüncü bir kişiye devredilmesi durumunda devir tarihinden sonraki taksitler ile ilgili olarak doğacak olan KKDF ve BSMV'ye ilişkin mali yükümlülüklerin kendisine ait olacağını ve bu tutarları da ödemekle yükümlü bulunduğunu kabul beyan ve taahhüt eder.

MADDE 9 - VALÖR

Müşteri, Bankaca Kredi faizinin hesaplanmasına temel teşkil eden valör ile ilgili olarak; yapılacak tahsilâtlarda bir iş günü sonrası, ödemelerde ise aynı günün valör olarak uygulanmasını kabul ve taahhüt eder.

MADDE 10 - ÜCRET, KOMİSYON VE MASRAFLAR

10.1. Müşteri, gerek işbu sözleşme içeriğinde gerekse işbu sözleşmenin eki ve ayrılmaz bir parçası olan faiz, ücret ve masraflara ilişkin bilgi formunda belirtilen her türlü masraftan haberdar olduğunu, işbu sözleşmede, bilgi formunda belirtilen oranlarda/tutarlarda karşılıklı mutabakat sonucu belirlenmiş ücret, komisyon ve masrafları ödemeyi kabul, beyan ve taahhüt eder.

10.2. Erken Ödeme - Erken Kapama: Müşteri, borçlandığı miktarı önceden ödeyebileceği gibi, vadesi gelmemiş bir ya da birden çok taksit için erken ödemede bulunabilir. Bir veya birden çok taksit'in vadesinden önce ödenmesi durumunda, erken ödenen taksit ve/veya taksit'lerin toplamı içindeki anapara tutarı ve erken ödenen gün sayısı dikkate alınarak akdi faiz oranı üzerinden hesaplanacak faiz ve varsa bu faiz üzerinden hesaplanacak fon, vergi ve diğer maliyet unsurları kadar eksik tahsilât yapılır. Müşteri, Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun'un ilgili hükümleri uyarınca bir ya da birden fazla Taksit'ini vadesinden önce ödemesi veya borcunun tamamını vadesinden önce kapatması durumunda erken ödenen tutar/tutarların kalan vadesi 36 ayı aşmayan kredilerde %1, kalan vadesi 36 ayı aşan kredilerde ise %2 oranında Erken Ödeme Ücreti'ni nakden veya hesaben defaten ödeyeceğini kabul ve taahhüt eder. Bu ücret ödenmedikçe teminatlar iade edilmeyecek, ipotek fek edilmeyecektir.

10.3. Müşteri, işbu Kredi sözleşmesi ve bu nedenle verilen veya verilecek her türlü teminatların tesisi ve tesis edilen bu teminatların fekki aşamasında doğacak masrafları Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve BDDK tarafından düzenlenen ilgili yönetmelikler gereğince ödemeyi ve sözleşme kapsamında ödenmesi gerekli her türlü vergi resim ve harçların kendisine ait olduğunu, kabul beyan ve taahhüt eder.

10.4. Müşteri; vadesinde ödenmeyen borcundan dolayı Banka'nın kendisine göndereceği her bir ihtarname ve/veya ihbarname için Banka'nın yapacağı masrafları, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve BDDK tarafından düzenlenen ilgili yönetmelikler gereğince ödemeyi ve Banka'nın bu sözleşmeden doğan haklarının korunması ve infazı için yapacağı noter, mahkeme, icra, harç masraflarının ve vekâlet ücretinin kendisine ait olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder.

10.5 Müşteri sözleşme kapsamında doğacak sair masrafları Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve BDDK tarafından düzenlenen ilgili yönetmelikler gereğince ödemeyi kabul beyan ve taahhüt eder.

10.6. Faiz veya ücretin yıllık %20'den fazla artacağını öngören değişiklikler için ayrıca talep alınması zorunludur.

10.7. Faiz veya ücretlerdeki değişiklikler müşteriye en az 30 gün önce etkin bir yolla bildirilir. Bu bildirim üzerinden müşterinin, yeni dönem başladıktan itibaren 15 gün sonrasına kadar ürünün veya hizmetin kullanımından vazgeçme hakkı vardır. Bu hakkın kullanılması halinde

müşteriden yeni döneme ilişkin olarak ilave faiz veya ücret talep edilemez. Vazgeçme hakkını kullanan müşteriye banka, bu hizmeti vermeyi durdurabilir.

MADDE 11- ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞLARINDA CAYMA HAKKI

11.1. Müşteri, 14 gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkına sahiptir. Müşteri bu hakkını kullandığını satıcıya noter aracılığıyla veya iadeli taahhütlü mektup ile bildirmesi yeterlidir.

11.2. İş bu kredi sözleşmesi, sözleşmenin kurulduğu tarihte hüküm doğurmak üzere, 11.1. maddede ön görülen cayma hakkı süresi sonunda yürürlüğe girer.

11.3. Cayma hakkı süresi içinde Müşteriden, faiz, komisyon, yasal yükümlülük vb. isimler altında hiçbir masraf talep edilemez.

MADDE 12 -ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞLARINDA SÖZLEŞMEDEN DÖNME HAKKI

12.1. Müşteri, ön ödemeli konut satışında, devir veya teslim tarihine kadar herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkına sahiptir.

12.2. Müşteri, ön ödemeli olarak almış olduğu konutun bedelinin bir kısmının bağlı kredi ile karşılması durumunda, ödediği kredi tutarı dönme bildiriminin Bankaya ulaştığı tarihten itibaren en geç 90 gün içerisinde herhangi bir bedel talep edilmeksizin Banka tarafından kendisine iade edilir.

12.3. Müşteri, Bankaya ödediği bedel ile kendisini borç altına sokan her türlü belgenin iade edildiği tarihten itibaren, on gün içinde edimlerini iade eder.

MADDE 13 - GECİKME FAİZİ

Müşteri, işbu sözleşmenin eki ve ayrılmaz bir parçası olan Geri Ödeme Planı'nda gösterilen taksitlerin, ayrıca bir ihbara gerek kalmaksızın karşılarında belirtilen tarihte muaccel olacağını, vade tarihinde ödenmeyen Taksit'lere Taksit Tarihi'nden ödeme tarihine kadar işbu sözleşmede belirtilen akdi faiz oranının %30 fazlası üzerinden tahakkuk ettirilecek gecikme faizini ödemeyi kabul ve taahhüt eder. Banka; Müşteri tarafından peşin komisyon/katkı payı ödemek suretiyle sıfır faizli veya indirimli faiz oranından kredi kullanılması halinde, peşin komisyon/katkı payı dikkate alınarak hesaplanan baz faiz oranının %30 fazlası üzerinden gecikme faizi uygular.

MADDE 14 - MUACCELİYET, TEMERRÜT FAİZİ VE BORÇLUNUN TEMERRÜDE DÜŞMESİNİN HUKUKİ SONUÇLARI, SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ VE FESİH ŞARTLARI

14.1. Müşteri işbu sözleşmenin eki ve ayrılmaz bir parçası olan Geri Ödeme Planı'nda gösterilen kredi taksitlerinden birbirini izleyen en az iki Taksit'ini Taksit Tarihi'nde ödemediği takdirde Banka, borcun tamamını göndereceği ihtarname ile Müşteri'den talep eder. İhtarname gereğince, borcun Banka tarafından ihtar tarihinden itibaren otuz gün süre içinde ödenmemesi halinde, vadesi gelmemiş olan tüm Taksitler de dahil olmak üzere borcun tamamı muaccel hale gelecektir. Müşteri, temerrüde düştüğü veya sair sebeplerle borcunun muaccel olduğu tarihten, tüm borcunu fer'ileriyle birlikte tamamen ödeyeceği tarihe kadar işbu sözleşmede belirtilen akdi faiz oranının %30 fazlası üzerinden tahakkuk ettirilecek temerrüt faizini ödemeyi kabul ve taahhüt eder. Banka; Müşteri tarafından peşin komisyon/katkı payı ödemek suretiyle sıfır faizli veya indirimli faiz oranından kredi kullanılması halinde, peşin komisyon/katkı payı dikkate alınarak hesaplanan baz faiz oranının %30 fazlası üzerinden temerrüt faizi uygular.

14.2. Müşteri'nin kendisine verilen süre içinde borcunu tahakkuk eden faizleri ile birlikte ifa etmemesi halinde Banka, tüm alacaklarının tahsili için Müşteri aleyhinde haciz veya iflas yolu ile takibe geçebilir ve bu Kredi'nin teminatı olarak verilmiş rehinlerin, ipotekli gayrimenkullerin

paraya çevrilmesi için icra takibi başlatabilir ve Kredi'ye konu konutu yasal süreç içinde sattırabilir.

14.3. Tarafların karşılıklı edimlerini yerine getirmesi halinde sözleşme kendiliğinden sona erecektir.

14.4. Taraflardan birinin sözleşmede yer alan yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde diğer taraf kendi yükümlülüklerini yerine getirmek ve yazılı olarak bildirim yapmak kaydı ile sözleşmeyi fesih etme hakkına sahiptir. Sözleşmenin feshi, tarafların birbirlerinden olan hak ve alacaklarını ortadan kaldırmaz. Sözleşmede yer alan muacceliyet ve temerrüt hükümleri ile fesih şartları birbirinden ayrı değerlendirilir.

MADDE 15 - TEMİNATLAR

15.1. Müşteri, gerek bu sözleşmeden, gerekse Banka'yla imzalamış olduğu başka sözleşmelerden ve/veya herhangi bir nedenden doğmuş veya doğacak her türlü vergi, resim, harç, icra ve yargılama giderleri, masraflar ve bu sözleşme gereğince Banka'ya borçlu olduğu tüm tutarların teminatı olarak; özellikleri 27. maddede yazılı olarak belirtilen gayrimenkulü, mütemmim cüzü ve teferruatı ile birlikte, Banka'nın belirleyeceği tutar üzerinden 1. derece, 1. sırada Banka'nın tercihine bağlı olarak anapara ya da üst sınır ipoteği tesisini kabul ve taahhüt eder.

15.2. Müşteri, Banka'dan kullandığı/kullanacağı kredilerin teminatını teşkil etmek üzere, Banka'nın kabul edeceği nitelik, şart ve tutarda kefalet, ipotek, nakit hesabı, altın hesabı, döviz tevdiat hesabı, devlet tahvili, hazine bonosu, Bankamız yatırım fonu katılma belgesi rehni de dâhil, her türlü teminat tesisini kabul ve taahhüt eder.

15.3 Banka, Kredi tahsisinden önce masrafları Müşteri'ye ait olmak üzere Bankaca belirlenecek bir ekspere veya Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın ilgili hükümleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişilere veya kurumlara, satın alınacak gayrimenkul hakkında ekspertiz yaptıracaktır. Kredi'den kaynaklanan rehin ile temin edilmiş Banka alacaklarının takibinde Müşteri, satışı istenen gayrimenkul için kıymet takdirinin, SPK uyarınca yetki verilmiş kişiler ve kurumların yanı sıra diğer uzman bilirkişiler marifetiyle de yapılabileceğini, bu nedenle doğabilecek her türlü masraf ve giderleri ödemeyi peşinen kabul, beyan ve taahhüt eder.

15.4. Müşteri, Banka'nın kendi usul ve esaslarına göre üzerinde ipotek ve/veya rehin tesis edilmiş bulunan menkul ve gayrimenkulün kıymetinin Banka tarafından dilediği zaman 15.3. maddede belirtilen esaslar dâhilinde yeniden değerlendirilebileceğini, teminatın yetersiz kalması halinde başkaca teminat vereceğini, üçüncü kişilere karşı olan borçlarından dolayı ipotek konusu gayrimenkul üzerine konulan haczin Bankaca belirlenecek süre içinde kaldırılmaması, vergi ya da başkaca yükümlülük ya da borçlarından dolayı gayrimenkulün tamamının veya belirli bir payının satışa çıkarılması, mahkeme kararı ile taşınmaz üzerindeki tasarruf hakkının kısıtlanması, gayrimenkulde kısmi veya tam hasar meydana gelmesi, gayrimenkulün istimlâki halinde istimlâk bedelinin alacak miktarının altında kalması gibi hallerde Banka'nın ilave teminat istemeye yetkili olduğunu, kendisinden istenen sürede ek teminat olarak aynı değerde başka ipotek veya Bankaca kabul edilecek başka bir teminat vermemesi halinde Banka'nın borcun tamamını muaccel kılmaya ve derhal ödenmesini talep etmeye yetkili olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder.

15.5. Müşteri, teminata verdiği ipotekli taşınmazın kamulaştırılması halinde, kamulaştırma bedelinin Banka'ya ödeneceğini kabul ve taahhüt eder.

15.6. İpotekli taşınmaz malın değeri, malikin kusuru olmaksızın azalır, bundan dolayı Müşteri, Medeni Kanun'un 867. maddesi gereğince alabileceği tazminatı Banka'nın bilgi ve izni olmaksızın tahsil edemeyecektir. Banka, dilediği takdirde anılan tazminatı ödeyecek kuruluş veya kişiden Müşteri'nin izni olmaksızın istemek, almak ve vadesi olsa bile borcundan düşmek konusunda tam bir izin ve yetki ile hareket etmekte serbesttir.

15.7. Müşterinin yapmış olduğu işlemler nedeniyle kıymetli evrak niteliğinde sadece nama yazılı ve her bir taksit ödemesi için ayrı ayrı olacak şekilde senet düzenlenebilir. Bu fıkra hükümlerine aykırı olarak düzenlenen senetler müşteri yönünden geçersizdir”

MADDE 16 - BAĞLI KREDİLERDE SORUMLULUK

2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/a maddesinin birinci fıkrasında tanımlı konut finansmanından kaynaklanan işlemlerde; kredi veren konut finansmanı kuruluşunun, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, kredi veren, aylıklı maldan ve tüketicinin kanunda yer alan seçimlik haklarından dolayı imalatçı-üretici, satıcı, bayi, acente, ithalatçı ile birlikte müteselsilen sorumludur. Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun'un 35/2 maddesine göre kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu konutun teslim tarihinden itibaren 1 yıl süre ve kullandığı kredi miktarı ile sınırlıdır.

Ayrıca kredi veren konut finansmanı kuruluşunun, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, konutun hiç ya da gereği gibi teslim edilmemesi halinde de kredi veren satıcı ile birlikte, tüketiciye karşı, kullanılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olur.

Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin ipotek finansmanı kuruluşlarına, konut finansmanı fonlarına veya ipotek teminatlı menkul kıymet teminat havuzlarına devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder.

MADDE 17- SİGORTA

17.1. Müşteri, Kredi'nin taksitleri ve Kredi'den doğan her türlü borçları tamamıyla geri ödeninceye kadar, sigorta prim ve masrafları kendisine ait olmak üzere, teminat gösterilecek gayrimenkulün inşaat halinde ise yapım süresince inşaat proje bedeli üzerinden "İnşaat All Risk Sigortası"nı, inşaatı tamamlanmış ise zorunlu deprem (DASK), ve konut sigortasını, yangın, deprem, dahili su, infilak ve diğer rizikolara karşı, dilediği bir sigorta şirketi nezdinde Banka lehine, arsa payı hariç ekspertiz değeri üzerinden yaptırmayı, ayrıca Banka tarafından belirlenen tutar üzerinden dilediği bir sigorta şirketi nezdinde Banka lehine Hayat Sigortası yaptırmayı, Kredi vadesinden önce süresi biten sigortaların poliçe yenilemelerinin kendisi tarafından düzenli olarak yapılarak poliçe vade tarihinden önce Banka'ya iletceğini, vade tarihinde yenilenmeyen poliçeler için Banka'yı poliçelerin yenilenmesi hususunda bizzat yetkilendirdiğini, mevcut, yapılacak ve/veya yenilenecektüm sigorta poliçelerinin üzerinde Banka'nın adının dain ve mürtehin olarak gösterileceğini, riskin doğması halinde sigorta bedellerinin Bankaca sigorta şirketinden alınmasını, vefatı halinde ise mezkûr sigorta şirketince ödenecek tazminattan, tazminatın Banka'ya ödendiği tarihte, doğmuş veya dolacak asalet ve/veya kefalet borçlarının mahsubundan sonra kalacak meblağın mirasçılara ödenmesini kabul, beyan ve taahhüt eder.

17.2. Müşteri, bu sigortalarla ilgili prim tutarlarını ve masrafları Banka'ya nakit olarak veya hesaben ya da Banka ile mutabık kaldığı diğer bir şekilde ödeyeceğini, vadede ya da Banka'ca verilen süre içinde ödemediği takdirde Banka'nın, ilgili prim tutarlarını Müşteri tarafından yapılan ödemelerden mahsup etmeye, Müşteri'nin Banka nezdindeki herhangi bir hesabından veya kredili mevduat hesabından müşterinin açık talimatı olması halinde tahsile yetkili olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder.

17.3. Banka'nın Müşteri namına müşteri talimatıyla gayrimenkulü sigorta ettirmesi veya mevcut sigorta poliçelerini yenilemesi halinde Müşteri, Banka'ca ödenen prim ve sair masrafları hesaplanacak faizi ile birlikte hesabından ve/veya yapacağı ilk taksit ödemesinden Bankanın tahsile yetkili olduğunu gayrikabilirücu olarak kabul ve taahhüt eder.

17.4. Müşteri tarafından vade tarihinde yenilenmeyen poliçeler nedeniyle Müşteri, Banka'dan herhangi bir hak, tazminat vs. alacak talep edemeyeceği gibi, yenilenmeyen poliçelerden dolayı uğradığı/uğrayacağı zararlardan Banka'yı sorumlu tutmayacağını kabul beyan ve taahhüt eder.

17.5. Müşteri, sigorta ettirilen konut ile ilgili olarak, sigorta şirketine karşı hasarı ihbarı vb. gibi yükümlülüklerini zamanında ve tam olarak yerine getirecektir. Aksi takdirde doğacak her türlü zarardan Banka'ya karşı sorumlu olacaktır. İpotek edilen gayrimenkul hasara uğradığı takdirde, işbu sözleşmeye konu konutun sigorta poliçesi hükümleri doğrultusunda, sigorta edilmiş olan gayrimenkulün hasar bedelini almak için Banka, gerekli her türlü işlemi Müşteri'nin rızası olmaksızın yapmaya ve hasar bedelini kredi borcuna mahsup etmeye yetkilidir.

Bankaca tüketicinin açık ve yazılı talimatı bulunması halinde sigortanın kredi konusu ile meblağ sigortalarında kalan borç tutarı ve vadesi ile uyumlu olmak üzere sigorta poliçesi düzenleyebilir. Sigorta yaptırılması halinde bankanın dain-i mürtehin olarak belirtilmesini kabul ve taahhüt eder.

MADDE 18- KEFALET

18.1. İşbu sözleşmenin sonunda imzası bulunan Kefiller, kredi müşterisinin işbu sözleşme ile borçlanacağı bütün meblağları Banka'ya karşı 5. maddede yazılı toplam ödenecek tutar kadar kefil olarak üstlenirler. Kefiller, kefalet miktarının; bir senelikten fazla olsa dahi anapara ile birlikte, işbu sözleşmede öngörülen şekil ve oranda hesaplanacak akdi faizi, mali yükümlülükleri ve her türlü masrafları, vekalet ücretini, sözleşmede belirtildiği şekilde hesaplanacak temerrüt faizini de kapsadığını, bu sıfatla Banka ile borçlu arasındaki kredi sözleşmesindeki kefaletin niteliğine aykırı olmayan maddelerinin tamamının kendileri hakkında da aynen uygulanmasını kabul ve taahhüt ettiklerini, Türk Borçlar Kanunu'nda kefile tanınan ve emredici olmayan hükümlerden doğan haklardan feragat ettiklerini, kabul ve taahhüt ederler.

18.2. Kefiller; Müşteri'nin ödemelerini tatil etmesi, iflasa maruz kalması veya kredilerinin kat'i veya herhangi bir sebeple borcunu ödeme vecibesi doğduğu takdirde, kendilerine herhangi bir ihbarda bulunmaksızın işbu muaccel olan borcun kendileri için de muaccel olacağını kabul ve taahhüt ederler.

MADDE 19 - BANKA'NIN REHİN, TAKAS, MAHSUP VE HAPİS HAKKI

Müşteri Banka 'ya karşı işbu sözleşmeden ve/veya herhangi bir sebepten doğmuş ve doğacak her türlü borçlarının teminatını teşkil etmek üzere, Banka'da bulunan ve ileride bulunabilecek olan vadesi gelmiş veya gelecek bilcümle alacak, mevduat hesapları, döviz hesapları, bloke hesaplar, nakit, menkul kıymet, veya kendisine ait kredi hesaplarında Banka'nın herhangi bir ihbara gerek olmaksızın virman, takas ve hapis hakkı olduğunu, bunların Banka'ya işbu sözleşmeden doğacak veya tüm şubelerinde her ne şekil ve mahiyette olursa olsun, doğmuş ve doğacak bütün borçlarını karşılayacak miktarlarının rehinli bulunduğunu, Banka'nın lehlerine gelmiş olan havaleleri ihbarda bulunmadan adlarına kabul etmeye yetkili olduğunu, havale tutarı üzerinde rehin ve mahsup hakkı bulunduğunu, işverenlerinden doğmuş ve doğacak maaş, ikramiye, temettü, kıdem tazminatı ile her nam altında olursa olsun kendisine ödenmesi gereken hak ve alacaklarının tamamını Banka 'ya rehin ve temlik ettiklerini, temlik ettikleri alacakları işvereninden talep, tahsil ve ahzu kabza Banka'nın yetkili olduğunu, keza Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK) 'ndan emekli olması halinde borcun tamamen tahsil ve tasfiye edilinceye kadar emekli maaşının rehnine/haczine hiçbir itirazi kayıt ileri sürmeksizin muvafakat ettiği kabul ve taahhüt eder. Bankaya tanınan iş bu haklar aynı şekilde müşteri için de geçerlidir.

MADDE 20 - HESAPTAN TAHSİLAT YETKİSİ-OTOMATİK ÖDEME TALİMATI

20.1. Müşteri ve kefil/kefiller, krediye ilişkin her bir taksiti, iş bu sözleşmenin ayrılmaz parçası ve eki olan Geri Ödeme Planı çerçevesinde ödeyeceklerini, anapara, faiz, KKDF ve BSMV vs. oluşan taksit tutarının/tutarlarının ve/veya doğmuş/doğabilecek her türlü faiz, ücret, sigorta primi vb. masraflarının, Banka nezdindeki Müşteriye ait bir mevduat hesabından düzenli (otomatik) ödeme talimatı ile tahsiline, tahsil olunan miktarın hesaba borç kaydedilmesine Bankanın yetkili olduğunu ve taksitlerden herhangi birinin ödenmesinin, ondan önceki taksitlerin ve faizlerin ödendiği anlamında kabul edilmeyeceğini gayrikabili rücu olarak kabul ve taahhüt ederler.

20.2. Müşterinin hesap bakiyesinin kısmen ya da tamamen taksit tutarını karşılamaya yetmediği durumlarda karşılanmayan kısım müşterinin Ek Hesabından (müşterinin açık talimatı ile açılan Kredili Mevduat Hesabından) tahsil edilecektir.

20.3. Banka hesaptan tahsilat yetkisini kullanıp kullanmamakta tamamen serbest olup, bu yetkinin kullanılması ve/veya kullanılmaması nedeniyle Müşteri ve Kefil/Kefiller tarafından herhangi bir hak iddia edilemez.

MADDE 21 - DEVİR VE TEMLİK

Banka, işbu sözleşmeden kaynaklanan her türlü hak ve alacaklarını ve işbu sözleşme tahtında kullandığı Kredi'leri ile Kredi'den/Krediler'den doğmuş/doğacak her türlü hak ve alacaklarını, Konut Finansmanı Fonu'na, İpotek Finansman Kuruluşu'na ve bunlarla sınırlı olmamak üzere üçüncü gerçek ve tüzel şahıslara devir ve temlik edebilir, satabilir. Müşteri, Banka'nın yazılı izni olmadan bu sözleşmeden doğan haklarını, yükümlülüğünü ve/veya borcunu başkalarına devir ve temlik edemez.

MADDE 22 - BANKA KAYITLARININ DELİL TEŞKİL ETMESİ

Müşteri ile Banka arasında çıkabilecek her türlü anlaşmazlıklarda Taraflar, aralarında imzaladığı sözleşmeler, Banka kayıtlarında saklı tutulan ve Müşteri'ye verilen hesap özetleri, ödeme planı ve ödeme fişleri, ayrıca Müşteri tarafından Banka'ya verilen her türlü talimatlar, Banka tarafından gönderilen ihtarname ve ihbarnameler, Banka'nın diğer defter ve evraklarındaki kayıtlar ile bilgisayar kayıtları, ses kayıtları, mikrofilm ve mikrofişler ile Müşteri tarafından iş bu sözleşme kapsamında kullanılan Kredi ile ilgili yasada belge olarak tanımlanan diğer delilleri Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 193. maddesi uyarınca münhasır delil olduğunu kabul, beyan ve taahhüt ederler. İşbu hüküm delil sözleşmesi niteliğindedir.

MADDE 23 - DEĞERLEME VE TAŞINMAZIN DEĞERİNİN AZALMASI

Müşteri, Banka lehine ipotek edeceği gayrimenkulün değeri kendi kusuru olmaksızın azalırsa, bundan dolayı Medeni Kanunu'nun 867. maddesi gereğince alabileceği tazminatı Banka'nın bilgi ve izni olmaksızın tahsil edemeyeceğini, Banka'nın isterse, anılan tazminatı ödeyecek kuruluş veya kişiden Müşteri'nin izni olmaksızın istemek, almak ve vadesi gelmemiş olsa bile borcundan düşmek konusunda tam bir izin ve yetki ile hareket etmekte serbest olduğunu kabul eder.

MADDE 24 - UYGULANACAK HÜKÜMLER

Müşteri, lehine açılan Kredi'nin kullanılmaya başlamasından tamamen tasfiye edildiği tarihe kadar, işbu sözleşme hükümleri ile ilgili kanun, kararname ve yetkili mercilere verilmiş ve verilecek talimatların uygulanacağını, bu mevzuatta herhangi bir hüküm bulunmayan hallerde Banka'nın iç mevzuat hükümleri ile Bankacılık teamüllerinin uygulanacağını kabul ve beyan eder.

MADDE 25 - TEBLİGAT ADRESİ

Müşteri işbu sözleşmede yer alan hususların yerine getirilmesi ve Bankaca yapılacak her türlü tebligat için aşağıda isim ve imzalarının yanında yazılı yerin veya adres kayıt sisteminde kayıtlı yerleşim yeri adresinin Tebligat Kanunu hükümlerine göre kanunen geçerli tebligat adresi olduğunu, bu adreslerde yapılacak değişiklikleri Banka'ya yazılı olarak bildirmediği takdirde yukarıda belirtilen adreslerden birine yapılacak tebligatın kanunen geçerli tebligat sayılacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.

MADDE 26 - BİLGİ VERME

Müşteri, Banka'nın, işbu sözleşme konusu Kredi ile ilgili her türlü bilgiyi, kanunun yetkili kıldığı kurum/kuruluşların yanı sıra, işbu sözleşmeden doğan ilişki gereği uygun göreceği gerçek ve tüzel kişilere aktarmaya ve bunlardan kendisi hakkında bilgi/belgeleri talep etmeye/almaya yetkili olduğunu şimdiden gayrikabirücu olarak kabul ve taahhüt ederler.

MADDE 27 - YETKİLİ MAHKEMELER VE İCRA DAİRELERİ

İşbu sözleşmeden doğabilecek uyuşmazlıkların çözümünde, Müşteri'nin Kredi'yi kullandığı veya Kredi hesabının devredilmiş olduğu en son Banka Şubesi'nin bulunduğu il ve/veya merkez ilçe Tüketici Mahkemeleri ve İcra Daireleri ile Banka'nın Genel Müdürlüğü'nün bulunduğu yerin yanı sıra tüketicinin ikametgâhındaki Tüketici Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

MADDE 28 - İPOTEK ALINACAK GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI

İli	:	İlçesi	:
Mahallesi	:	Sokağı/Köyü	:
Kapı No	:	Yüzölçümü	:
Cinsi	:	Hissesi	:
Hisseye İsbet Eden Daire No	:	Hududu	:
Pafta No	:	Ada No	:
Parsel No	:	Tapu Tarih/No	:
Tapu Tarihi	:	Cilt No	:
Sıra No	:	Sahife No	:
Kütük No	:	Yevmiye No	:
Muamele No	:		

MADDE 29 - İPOTEK ALINACAK GAYRİMENKULÜN SİGORTA BİLGİLERİ

Konut Sigortası		Sigorta Şirketi	:
Teminat Tutarı	:	Police Numarası	:
Sigortalı Adı/Soyadı	:	Police Tarihi	:
Sigorta Şirketi	:	Zorunlu Deprem Sigortası (DASK)	
Police Numarası	:	Teminat Tutarı	:
Police Tarihi	:	Sigortalı Adı/Soyadı	:
İnşaat All Risk Sigortası		Sigorta Şirketi	:
Teminat Tutarı	:	Police Numarası	:
Sigortalı Adı/Soyadı	:	Police Tarihi	:

Diğer Masraf ve Komisyonlar

.....
.....
.....

İşbu Sözleşme dairesinde kullanılan Kredi'ye/Kredi'lere ilişkin olarak, Müşteri'ye verilen ve Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 33. Maddesinde belirtilen Sözleşme Öncesi Bilgi Formu, Müşteri tarafından incelenmiş ve makul bir süre sonrasında, 29 (yirmi dokuz) maddeden oluşan İşbu Sözleşme ve Ekleri, Taraflarca tüm maddeleri üzerinde müzakere edilip tam bir mutabakat sağlanarak/...../..... Tarihinde 2 (iki) nüsha olarak düzenlenmiş ve imzalanmıştır. İşbu sözleşmenin bir nüshasını elden teslim aldığımı kabul, beyan ve taahhüt ederim.

MÜŞTERİ BEYANI

.....
.....
.....

İMZA

Borçlu

ADI SOYADI (ÜNVANI):

ADRES:

TELEFON:

İMZA

Türk Borçlar Kanunu'nun 583. maddesi gereğince kefilin sorumlu olacağı azami miktar ile kefalet tarihinin (en geç sözleşmenin imzalandığı tarih olacak şekilde) kefilin kendi el yazısı ile aşağıdaki alana yazılması gerekmektedir. Aynı yasanın 584. maddesi gereğince, kefilin eşinden kendi el yazısı ile yazılı rıza beyanı alınacaktır.

İşbu sözleşmenin sonunda imzası bulunan Kefiller, kredi müşterisinin yaşının 70 ve üzeri olması halinde veyahut kredi vadesi içinde 70 yaşa ulaşacak olması nedeni ile, kredi müşterisine kredi ile bağlantılı olarak Kredili Hayat Sigortası ve/veya Ferdi Kaza Sigortası yapılamayacağını kabul eder.

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Kefil

ADI SOYADI (ÜNVANI):.....

ADRES:.....

TELEFON:.....

İMZA

Kefil

ADI SOYADI (ÜNVANI):.....

ADRES:.....

TELEFON:.....

İMZA

Banka

Türkiye Halk Bankası A.Ş.

.....Şubesi

Yetkili
Adı-Soyadı/Unvanı

İMZA

Şube Müdürü
Adı-Soyadı/Unvanı

İMZA

Ek 1: Geri Ödeme Planı

Ek 2: Ürün Bilgi Formu

29 (yirmi dokuz) madde ve ekten ibaret işbu sözleşmenin tamamını her bir maddesini inceleyip, içeriğini ve koşullarını anlayarak kabul ettiğimi, sözleşmenin her sayfasının imzalanmasına/ paraflanmasına gerek olmadığı hususunda Banka ile mutabık kaldığımı, sözleşmenin her bir sayfasında yer alan hükümlerin kredinin tasfiyesine kadar taraflar arasında geçerli olacağını, işbu sözleşme kapsamında ödenecek masraf ve ücretleri Banka ile müzakere ederek karşılıklı mutabakatla kabul ettiğimi, işbu sözleşmeyi iki nüsha halinde imzaladığımı ve bir nüshasını teslim aldığımı kabul, beyan ve taahhüt ederim.

Sayın müsterimiz, yasal düzenlemeler gereği aşağıdaki alana“Sözleşmenin bir nüshasını elden teslim aldım” ifadesini eklemeyi unutmayınız.

Müşteri Adı Soyadı:

MÜŞTERİ İMZASI

Gayrimenkul Malikinın Eşinden Alınacak Muvafakatname

..... Şubesi'ne,

Eşim'nın maliki bulunduğu kain ve tapununpafta,ada,parselinde kayıtlıbağımsız bölümü Bankanızca'na açılmış ve açılacak kredilerden vs. hukuki ilişkilerden doğmuş ve doğacak borçların teminatını teşkil etmek üzere dilediği şart, miktar ve derecede ipotek etmesine muvafakat ederim.

Tarih:/...../.....

Adı Soyadı:

Adres:

İmza:

İşbu muvafakatname şubemiz yetkilileri huzurunda imzalanmıştır.

.....Şubesi

Türkiye Halk Bankası A.Ş.

Ticaret Sicil No: 862070, Barbaros Mahallesi Şebboy Sokak No:4 34746 Ataşehir/İstanbul, Tel: (216) 503 70 70,
Faks: (212) 340 93 99 www.halkbank.com.tr